Commission
des droits de la personne
et des droits de la jeunesse
Québec

COMMUNIQUÉ

L'accès au logement

La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse estime que le droit à un logement décent en toute égalité est en péril

Montréal, le 17 juin 2002. – La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse trouve essentielles les mesures d'urgence actuellement mises en œuvre pour assurer un hébergement temporaire aux quelques centaines de ménages qui ne parviennent pas à trouver un logement, notamment dans les grandes agglomérations québécoises. La Commission estime cependant que cette situation de ménages sans logement (qui se répète pour la seconde année et en s'aggravant) est l'indice de problèmes plus larges, qu'il faudrait examiner, dans la réponse au besoin essentiel et au droit qu'est l'accès à un logis décent, de coût abordable.

« *En 1997, la Commission avait publié une étude approfondie qui conduisait à l'incapacité des secteurs tant public que privé de répondre au besoin fondamental de se loger pour les personnes de condition sociale défavorisée, incluant celles qui disposent d'un revenu de travail* » rappelle M. Pierre Marois, président de la Commission. « *Il nous semble aujourd'hui que cette conclusion est toujours d'actualité et que, compte tenu des taux d'inoccupation actuels, la situation s'est aggravée, malgré certaines améliorations dans la conjoncture économique globale. Et cela nous inquiète beaucoup parce que lorsqu'on parle logement, on ne parle pas de choses banales, on parle de lieu de vie pour des parents, des enfants, des personnes seules; et la précarité, l'instabilité ou l'inadaptation d'un lieu de vie ont des effets néfastes sur plusieurs aspects de la vie personnelle et sociale.* »

Discrimination systémique

Au début de mai dernier, la Commission a rendu public ses données rendant compte d'une hausse importante des plaintes de discrimination directe dans l'accès au logement. Cette discrimination – qui n'est pas le fait de tous les propriétaires – affecte principalement les ménages à faible revenu et les ménages avec enfant(s). Les appels que la Commission reçoit laissent d'ailleurs croire que la discrimination contre ces deux groupes s'exerce de façon plus ouverte qu'au cours des années précédentes.

Dans le cas des refus de familles avec enfant(s), par ailleurs, il devient peut-être nécessaire de s'interroger sérieusement, comme société; il semble, en effet, que prend une certaine ampleur, tant chez des propriétaires que chez des locataires, la conception selon laquelle les enfants sont nécessairement des nuisances dans un immeuble locatif.

Aujourd'hui, la Commission veut aller au delà de ces refus de logement directement discriminatoires pour signaler les manifestations d'une discrimination systémique dans l'accès au logement. Une discrimination, en d'autres termes, qui résulte de l'interaction de plusieurs facteurs dont le cumul a des effets préjudiciables sur les personnes de condition sociale défavorisée.

Les principaux facteurs interagissant dans la problématique actuelle sont connus :

- Le coût du logement dans ses rapports avec le revenu de nombreux ménages : Les données de 1996 (dernières disponibles) faisaient état d'environ 380 000 ménages (locataires à 77 %) qui devaient débourser plus de 30 % de leur revenu pour acquitter leur loyer[1]. À Montréal seulement, selon un document présenté au récent Sommet de Montréal, « *123 000 ménages locataires doivent consacrer plus de la moitié de leur revenu aux frais de logement*[2]. »

  Dans son *Plan stratégique 2001 – 2004*, la Société d'habitation du Québec (SHQ) établit que l'aide financière pour se loger qu'elle administre (allocation-logement) ne rejoint que 35 % de ces ménages[3]. Elle précise également que : « (…) *les prestations d'aide sociale permettent difficilement à un ménage de se loger sans payer plus de 30 % de son revenu, particulièrement s'il s'agit d'une personne seule*[4]. »

  L'analyse des taux d'effort des ménages, fondée sur le recensement de 2001, n'est pas encore publiée, mais l'on peut se demander si l'amélioration récente de certaines données macro-économiques aura suffi à réduire substantiellement le nombre de ménages déboursant une portion trop importante de leur budget pour se loger.

- Les taux d'inoccupation dans un creux historique : Selon le Bulletin trimestriel de conjoncture pour 2001 publié par la SHQ, « *Dans les centres urbains, le taux est de 1,3 % et, dans les régions métropolitaines, il se situe à 0,9 %. Les taux les plus faibles se retrouvent dans les régions de Hull (0,6 %), de Montréal (0,6 %) et de Québec (0,8 %)*[4] . »

  Un tel taux d'inoccupation pose problème en soi mais risque fort, en outre, d'accroître le problème de taux d'effort mentionné plus haut. À partir des données de l'an 2000, la SHQ notait en effet dans son *plan stratégique* : « *Le taux d'inoccupation sur le marché locatif est en dessous du niveau d'équilibre. Ce phénomène, s'il perdure, pourrait se traduire par des hausses plus élevées de loyer*[5]. » Or on sait que ce taux d'inoccupation s'est détérioré en 2001 et rien ne laisse croire qu'il aura augmenté en 2002 dans le marché locatif.

- La construction croît mais pas dans le locatif : Le secteur de la construction tourne en effet à pleine capacité mais, comme le confirme les données de la SHQ, dans les régions métropolitaines « *on constate que l'augmentation relative des stocks globaux est essentiellement due aux*

---

[1] Société d'habitation du Québec, *Plan stratégique 2001 – 2004*, p. 21.
[2] Ville de Montréal, *Thème 3 Métropole agréable à vivre, solidaire et inclusive : Atelier 3.3 : l'amélioration et le développement de l'habitation*, juin 2002, p. 11.
[3] Op. cit., p. 23.
[4] Société d'habitation du Québec, *L'habitation au Québec Bulletin trimestriel de conjoncture*, Vol. 5 N° 4 – Année 2001, p. 3.
[5] Société d'habitation du Québec, *Plan stratégique 2001 – 2004*, p. 16.

maisons individuelles isolées et jumelées[6]. » Et, précise le même bulletin, la part du marché locatif dans l'ensemble des mises en chantier stagne depuis 1993.

- L'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ) estime, de son côté, que dans la grande région de Montréal, il manquerait actuellement 11 000 logements pour que le marché soit en situation d'équilibre. « *Les coûts de construction sont tels que pour qu'un projet soit viable, il faudrait exiger des loyers bien au-dessus de ce que les locataires ont la capacité de payer*[7]. »

  Les divers paliers gouvernementaux prévoient créer 13 000 logements dans les 5 prochaines années dans le cadre des programmes *Accès logis Québec* et *Logement abordable*. C'est un pas qui doit être apprécié mais qui pourrait se révéler insuffisant pour combler les besoins dans un contexte où la vigueur de l'économie favorise, par ailleurs, la création de nouveaux ménages (chez les jeunes), accroissant la demande dans un contexte de taux d'inoccupation déjà très bas.

- Les tensions croissent dans les relations entre locataires et propriétaires : À la hausse des plaintes à la Commission s'ajoute, en effet une augmentation très forte des demandes de fixation du loyer à la Régie du logement : de 3 538 en 1999-2000, le nombre de causes est passé à 6 377 en 2000-2001 et à 10 980 en 2001-2002.

  Dans la mesure où l'on compte au Québec près de 1 300 000 ménages locataires, les nombres des plaintes à la Commission ou des demandes de fixation à la Régie semblent signaler des phénomènes plutôt marginaux. Mais ils indiquent néanmoins une augmentation des tensions ou litiges, une tendance qui pourra s'aggraver si le marché demeure très serré.

  Cette tension s'est aussi manifestée, de façon très vive, à la fin de l'année dernière lors des débats sur le Projet de loi 26 (*Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et le Code civil*) traitant particulièrement des procédures pré-location et des renseignements exigés des aspirants locataires.

- Les préjugés : À ces facteurs liés principalement à l'état du marché, il faut ajouter, bien sûr, celui des préjugés, jouant à l'encontre de plusieurs groupes sociaux, particulièrement les prestataires de la sécurité du revenu, les membres des minorités visibles et ethniques, les femmes et les personnes handicapées.

Une analyse globale

Au vu de l'ensemble de ces facteurs, et de leur interaction, la Commission considère que le secteur du logement se trouve dans une situation qui exige un réexamen plus général de l'habitation au Québec.

---

[6] Société d'habitation du Québec, *L'habitation au Québec Bulletin trimestriel de conjoncture*, Vol. 5 N° 4 – Année 2001, p. 2.

[7] Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), *L'APCHQ demande au gouvernement d'intervenir pour résoudre la crise*, communiqué, 30 mai 2002.

« *La "correction naturelle" du marché ne semble pas pouvoir se produire,* explique M. Marois. *Cela joue au détriment de tous les locataires, et particulièrement de ceux et celles qui ont de bas revenus. Pour ces ménages, en effet, on peut dire que le marché lui-même ne permet pas le respect de leur droit en toute égalité à un logement décent, à coût abordable.* »

« *L'énoncé politique gouvernemental de lutte contre la pauvreté et l'exclusion, publié la semaine dernière, établit d'ailleurs que l'aide au logement est un levier majeur de la lutte contre la pauvreté* » poursuit M. Marois. « *On peut donc prévoir - et souhaiter - que le droit à un logement décent fera partie du débat public sur la pauvreté à l'automne prochain, d'autant plus que le premier paragraphe du préambule du* Projet de loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale *se lui comme suit : Considérant que, conformément aux principes énoncés par la* Charte des droits et libertés de la personne, *le respect de la dignité de l'être humain et la reconnaissance des droits et libertés dont il est titulaire constituent le fondement de la justice et de la paix.* »

– 30 –

Source : M^me^ Ginette L'Heureux
(514) 873-5146 ou 1 800 361-6477, poste 207 ou (514) 249-6181
M. Robert Sylvestre
(514) 873-5146 ou 1 800 361-6477, poste 253